DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO CIUDAD NATURA, UBICADO AL PONIENTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.

JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracción IV, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por el artículo 58, fracción XXXVII, del propio texto constitucional y 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.112/2019, fechado el 09 de mayo de 2019 y recepcionado el 10 del citado mes y año, el Director General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo *Urbano, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado* **de Colima"**, del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado** Ciudad Natura, ubicado al poniente de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, promovido por IMPULSORA Y DESARROLLADORA DE COLIMA, S. A. DE C. V.

SEGUNDO.- Que en sesión ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, Colima, celebrada el 27 de marzo **del 2019, se aprobó en los términos propuestos el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento** denominado Ciudad Natura, ubicado al poniente de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo Núm. 021, expedida el día 28 de marzo del 2019, por la Secretaria del citado Ayuntamiento, cuyo original se encuentra archivado en el expediente correspondiente que tiene a su cargo la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

TERCERO.- Que informa el Director General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que el Secretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de **la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, dictaminó la congruencia del estudio que contiene el Programa Parcial** de Urbanización del Fraccionamiento denominado Ciudad Natura, ubicado al poniente de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, según consta en el documento que contiene el Programa Parcial de Urbanización del cual solicita su publicación.

CUARTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *"El Estado de Colima"*, el documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado Ciudad Natura**, ubicado al poniente de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, conforme se asienta en los Considerandos anteriores, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

En tal virtud, he tenido a bien expedir el siguiente:

A C U E R D O

ÚNICO.- Por haberse cumplido con las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico **Oficial del Gobierno Constitucional** *"El Estado de Colima"*, del documento que contiene el **Programa Parcial de** Urbanización del Fraccionamiento denominado Ciudad Natura, ubicado al poniente de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 27 de marzo del 2019, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

T R A N S I T O R I O

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno *Constitucional "El Estado de Colima".*

Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y observe.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, en Palacio de Gobierno, el 20 veinte de mayo de 2019 dos mil diecinueve.

A t e n t a m e n t e
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ
LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
Firma.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ARNOLDO OCHOA GONZÁLEZ
Firma.

EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO
JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO
Firma.

VERSIÓN ABREVIADA DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "CIUDAD NÁTURA"

1. ANTECEDENTES

a. INTRODUCCIÓN

La empresa denominada IMPULSORA Y DESARROLLADORA DE COLIMA, S. A. de C. V., a través de su representante legal, el C.P. Julio César Ceballos Cataneo, de conformidad a los artículos 333 y 334 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima manifiesta el carácter de urbanizadora que le asiste y el interés de llevar a cabo el aprovechamiento urbano para la realización de un fraccionamiento habitacional de densidad alta (H4-U), en un polígono de aplicación **integrado por dos predios rústicos contiguos, identificados con las claves catastrales 10-01-90-003-275-001 y 10-01-90-003-275-004**, por lo que tiene a bien promover el presente **Programa Parcial de Urbanización** denominado **"CIUDAD NÁTURA".**

b. ANTECEDENTES DE PROPIEDAD

El predio rústico constituido por dos fracciones de la mitad poniente, identificadas como el PREDIO B del predio rústico formado por las fracciones número 1 uno, 2 dos, y 3 tres del terreno conocido con el nombre de "La Mina de Peña", identificado con la clave catastral **10-01-90-003-275-001**, con superficie de **140, 000.912 m²,** es propiedad del C. Lic. Francisco Javier Anzar Ruiz, lo que se demuestra con la Escritura Pública No. 82, 291 emitida el 8 de mayo del 2018 por el Lic. Carlos de la Madrid Guedea, Titular de la Notaría Pública Número 3 de ésta Demarcación.

Asimismo, mediante Escritura Pública No. 82, 682 emitida el 28 de junio del 2018, por el Lic. Carlos de la Madrid Guedea, Titular de la Notaría Pública Número 3 de ésta Demarcación, la C. Lic. Norma Michel Saucedo, comprueba la propiedad del predio rústico identificado como "Fracción 2", constituida por una de las 2 fracciones en que se dividió la fracción resto de figura irregular, del predio rústico formado por las fracciones 1 uno, 2 dos y 3 tres, del terreno conocido con el nombre de "La Mina de Peña", identificado con la clave catastral **10-01-90-003-275-004**, con superficie de **105,123.497 m²,** ubicado en el Municipio de Villa de Álvarez, Colima.

Posteriormente, el C. Lic. Carlos de la Madrid Guedea, Notario Titular de la Notaría Pública No. 3 de ésta Demarcación de Colima, dio fe pública del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN que celebraron el LIC. FRANCISCO JAVIER ANZAR RUIZ y la Sociedad Mercantil "IMPULSORA Y DESARROLLADORA DE COLIMA, S.A. DE C.V" representada por su Apoderado General, C. C.P: Julio César Ceballos Cataneo, para que ésta última lleve a cabo, a nombre propio, un fraccionamiento en la totalidad del predio Fracción de la mitad poniente identificada como el predio "B" del predio rústico conocido con el nombre de "La Mina de Peña", con superficie total de 140,000.912 m², identificado con la clave catastral 10-01-90-003-275-001, ubicado en el Municipio de Villa de Álvarez, Colima; obteniendo a su costa los permisos necesarios para llevar a cabo dicha urbanización.

Así también, el C. Lic. Carlos de la Madrid Guedea, Notario Titular de la Notaría Pública No. 3 de ésta Demarcación de Colima, dio fe pública del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN que celebraron la C. LIC. NORMA MICHEL SAUCEDO y la Sociedad Mercantil "IMPULSORA Y DESARROLLADORA DE COLIMA, S.A. DE C.V" representada por su Apoderado General, C. C.P. Julio César Ceballos Cataneo, para que ésta última lleve a cabo, a nombre propio, un fraccionamiento en la totalidad de la fracción identificada como "Fracción 2", constituida por una de las 2 fracciones en que se dividió la fracción resto de figura irregular, del predio rústico formado por las fracciones 1 uno, 2 dos y 3 tres, del terreno conocido con el nombre de "La Mina de Peña", ubicado en el Municipio de Villa de Álvarez, Colima., con superficie total de 105,123.497 m², identificado con la clave catastral 10-01-90-003-275-004, ubicado en el Municipio de Villa de Álvarez, Colima; obteniendo a su costa los permisos necesarios para llevar a cabo dicha urbanización.

Finalmente, la Sociedad Mercantil **IMPULSORA Y DESARROLLADORA DE COLIMA, S.A DE C.V.**, se encuentra debidamente constituida y ampara al **C.P. JULIO CÉSAR CEBALLOS CATANEO**, como Apoderado General, lo que consta en la Escritura Pública número **62,911** emitida el 5 de febrero del 2010, por el Lic. Carlos de la Madrid Virgen, Notario Titular de la Notaría Pública No. 3 del Estado de Colima.

2. FUNDAMENTO JURÍDICO

El fundamento jurídico del presente Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento denominado **"CIUDAD** NÁTURA" se basa en los preceptos, objetivos y estrategias de la planeación urbana y ordenamiento territorial prevista en el "Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, Colima", publicado en el Periódico *Oficial "El Estado de Colima" el* **19 de diciembre del 2015**, generado para dar cumplimiento al *párrafo tercero del artículo* 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en donde se establece que los Estados y sus Municipios deberán dictar "Las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas, planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población" conforme lo señalan la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

a. Constitución Política de los Estados Unidos mexicanos

Publicada en el Diario Oficial de la Federación del 5 de febrero de 1917, y sujeta a modificaciones diversas, en que la última reforma, publicada el 5 de junio de 2004, en apego al artículo 27 se establece el derecho de la nación de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público y al mismo tiempo regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, dictando las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos del suelo para efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Además de imponer a través de la fracción V del artículo 115, la facultad de la autonomía de los Municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción territorial; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones, y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas, de conformidad con el artículo 27 de la constitución.

Dicho precepto constitucional, es ratificado en el artículo 87, fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima.

b. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

La Ley General de Asentamientos Humanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de Noviembre del 2016, establece las normas básicas del desarrollo urbano, disponiendo:

I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del Territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los Municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación Ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la Ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

La fracción II del artículo 1°, determina las normas básicas relativas a la planeación y regulación del territorio y de los asentamientos humanos, a través de acciones de fundación, conservación mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

De acuerdo a la **fracción II del artículo 3°,** lo anterior, tiene por objeto, el mejoramiento de la calidad de vida de la población rural y urbana, mediante el desarrollo socioeconómico sustentable del país, distribuyendo equitativamente las cargas y beneficios de la urbanización.

c. Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 7 de mayo de 1994, tienen por objeto fijar la concurrencia del Estado y de los Municipios en materia de desarrollo urbano para la planeación, ordenación y regulación de los centros de población; definir las normas para planear y regular las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado; definir los principios conforme a los cuales el Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios; fijar las normas a que se sujetará la autorización y ejecución del aprovechamiento urbano del suelo; definir y fomentar los sistemas de participación en el desarrollo urbano; establecer las normas generales de operación para los programas de reservas territoriales y regular la oferta del suelo urbano; establecer las normas generales para la construcción, ampliación, remodelación y reconstrucción de inmuebles y obras de equipamiento e infraestructura urbana; establecer las normas generales para la regularización de la tenencia de la tierra urbana en el ámbito estatal; normar y promover la preservación y mejoramiento del patrimonio urbano arquitectónico y la protección de la fisonomía urbana característica de los centros de población en el Estado; determinar las atribuciones de las autoridades competentes en la aplicación de esta Ley; establecer los mecanismos de coordinación y concertación de los sectores público, social y privado en materia de desarrollo urbano; fomentar la protección del medio ambiente urbano en base a las normas de preservación ambiental; regular las normas generales de la infraestructura y equipamiento vial, y fijar las medidas de seguridad, infracciones y sanciones, así como los recursos y procedimientos administrativos que permitan la aplicación de esta Ley.

d. El Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 23 de agosto de 1997, tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimiento para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los centros de población en la Entidad, a través de los programas de desarrollo urbano para tal efecto se establecen en: la clasificación general de las áreas y predios, definición de la utilización general del suelo; definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas; clasificación de los usos y destinos de áreas y predios; determinación de las normas de control de usos del suelo, indicando la compatibilidad de los usos y destinos en cada zona; determinación de las normas de control de intensidad de la edificación; determinación de las normas para el control de riesgos y la prevención de desastres y siniestros, aplicables según el tipo de utilización del suelo; determinación de las normas a que se sujetará la utilización de las edificaciones y sitios afectos al patrimonio arquitectónico y urbano del Estado; determinación de las normas relativas al diseño urbano; determinación de las normas y criterios aplicables a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana; definición de los criterios de diseño arquitectónico; clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Programa Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar; y la determinación de los documentos que conformarán los programas de desarrollo urbano y en particular sus normas de zonificación.

3. FUNDAMENTOS DE LA PLANEACIÓN

a. Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población para la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima.

En el que su última actualización fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el **19 de diciembre del** 2015, tal como lo establece la fracción IV del artículo 11 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, integra el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano conforme a las disposiciones de los artículos 40 al 42 de la Ley; contiene la delimitación y zonificación primaria, en donde a través de su Estrategia determina las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población de la Ciudad de Colima; la estructura urbana; los derechos de vía y de establecimiento para los servicios públicos; los espacios destinados a las vías públicas, así como las especificaciones y normas técnicas relativas a su diseño, operación y modificación; y lo sitios, edificaciones o elementos que formen el patrimonio natural y urbano arquitectónico, para preservarlos y mejorarlos.

Con fundamento en lo anterior, el presente programa parcial de urbanización se deriva del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población para la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, por lo que establece la debida congruencia y concurrencia de los tres niveles gubernamentales y su respectivo marco jurídico, a través de lo establecido en los Dictámenes de Vocación del Suelo Modalidad III, emitidos en los términos de los artículos 127, 128, 129, 130, 131, 132 fracción I, 133, 135 fracción III, 136 y 137 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, con número de oficio **DDU-1108/2019**, de fecha 02 de enero del 2019 por el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez y verificado congruente por el Gobierno del Estado de Colima, a través de su Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano (SEIDUR).

En este sentido, el polígono de aplicación se localiza en las Áreas de Reserva Urbana a Ocuparse a Corto Plazo (RU-CP-67), con una zonificación de Servicio a la Industria y el Comercio (S), sobre la Prolongación de la Av. J. Merced Cabrera (VP-7), Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3) sobre la Vialidad Principal de Proyecto (VP-13) y la Av. La Comarca (AC-36); Corredor Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3) sobre la Arteria Colectora de Proyecto (AC-34), y Habitacional Densidad Alta (H4-U, H4-H y H4-V) al interior del predio polígono de aplicación.

4. OBJETIVOS

a. GENERALES

En apego al artículo 11 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, los objetivos generales del Programa Parcial de Urbanización determinan los elementos básicos que hacen posible su congruencia y uniformidad metodológica para la debida ejecución técnica, jurídica y administrativa del presente Programa Parcial de Urbanización:

- Proporcionan el instrumento que vincule las acciones específicas que están previstas en las instituciones públicas y los particulares con los postulados de los planes y programas, para el logro de un desarrollo urbano eficaz.
- Establecer esta vinculación entre las acciones de urbanización y edificación con los postulados de los programas de desarrollo urbano.
- Determinar la zonificación específica, es decir la zonificación secundaria en su área de aplicación, precisando los usos y destinos, para esa área en particular.
- Posibilitar las formas para regular la urbanización, así como la edificación y en general, el aprovechamiento urbano del predio.

b. ESPECÍFICOS

Debido a que son objetivos inherentes a éste programa parcial de urbanización en particular, motivan la necesidad de su instrumentación técnica y legal en los términos siguientes:

- Realizar un aprovechamiento urbano sustentable a través de una lotificación adaptable a las condicionantes topográficas y de vegetación actual, tratando de generar el menor deterioro posible en la conformación de los niveles del suelo y la flora.
- Generar **566** lotes con uso Habitacional de Densidad Alta **(H4-U)**, **2** lotes con uso Habitacional Plurifamiliar de Densidad Alta **(H4-H)**, **8** lotes con uso de Corredor Mixto de Barrio Intensidad Alta **(MB-3)**, **37** lotes con uso de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta **(MD-3)**, **1** lote con uso de Servicios a la Industria y el Comercio, **6** lotes con destino de Espacios Verdes Abiertos **(EV), 1** lote con destino de Equipamiento Institucional **(EI)** y **1** lote con destino de Infraestructura **(IN)**, totalmente urbanizados, que permitan la consolidación planificada y ordenada de la zona de su ubicación.
- Garantizar la integración de la Estructura territorial del polígono de aplicación en la zona de su emplazamiento, a través de la continuación y ejecución de las vialidades del sistema vial secundario que inciden en la zona.
- Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo a la zonificación que se establezca en la estrategia.

5. DIAGNÓSTICO

a. LOCALIZACIÓN

El polígono de aplicación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado **"CIUDAD NÁTURA",** se localizan al poniente de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima; colinda al norte, con propiedad de la señora Alicia Castillo Gómez; al Sur, con la Vialidad Primaria VP-7, que es la Prolongación de la Av. J. Merced Cabrera, conocida también como Carretera Villa de Álvarez-Minatitlán y con propiedad privada de la señora Norma Michel Saucedo; al Oriente, con propiedad privada del señor C.P. Julio César Ceballos Cataneo y con el Panteón Privado Morada de la Paz; y al Poniente, con el Arroyo los Limones.

b. ÁREA DE APLICACIÓN

El polígono de aplicación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado **"CIUDAD NÁTURA",** lo definen los predios rústicos identificados con las claves catastrales **10-01-90-003-275-001 (Polígono A) y 10-01-90-**003-275-004 (Polígono B), con superficies de 14-00-00.912 Has. y 10-51-23.497 has., respectivamente, que suman un total de **24-51-24.409 has.**, conformado por un polígono de **84** puntos de acuerdo al cuadro de construcción del polígono **de aplicación, con las medidas y colindancias que se presentan en el Plano 2,** relativo al levantamiento **Topográfico.**

De conformidad con el artículo 13 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, el plano relativo al levantamiento topográfico fue realizado conforme a las coordenadas geo referenciadas de la red UTM determinada por la autoridad catastral (ver plano topográfico).

c. MEDIO FÍSICO NATURAL

Topografía

La topografía del polígono de aplicación es superior a 5%. La pendiente topográfica va de menor a mayor en sentido oriente –poniente y de sur-norte; con algunas protuberancias en los linderos oriente y poniente, del polígono. Por lo que, se considera topográficamente apto para el aprovechamiento urbano.

Vegetación

El predio cuenta con especies arbóreas de considerable relevancia, como Higueras, Parotas Camichines y Primaveras, mismas que serán conservadas e integradas al diseño urbano para efectos de su protección.

d. MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

Servicio de Agua potable y Drenaje

De acuerdo con el oficio número **02-CI-223/18** emitido el **10 de mayo del 2018,** por el Ing. Heliodoro Langarica Muñoz, en su carácter de Director General de la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de los Municipios de Colima y Villa de Álvarez (CIAPACOV), se informa que el polígono de aplicación cuenta con la FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y DRENAJE, debiendo considerar la perforación y equipamiento de un pozo profundo; y la construcción de un tanque elevado, que se ubique en el norte del desarrollo, en un predio no menor a 400.00m².

Respecto al Alcantarillado Sanitario, de conformidad al oficio antes referido, deberá considerar entroncarse al Colector Sanitario "Real de Minas" que pasa por el polígono de aplicación, previendo que la infraestructura referida se ubique en el trayecto de una vialidad.

Servicio de Electrificación

De acuerdo al oficio **DPC-023/2018** de fecha 9 de marzo del 2018, emitido por el Ing. Isaac Parra Acevedo, en su carácter de Superintendente Zona Colima de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), mediante el cual se informa que existe factibilidad para otorgar el servicio de energía eléctrica para la parcela en comento.

Liberación del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH)

De acuerdo al oficio No. **401.F(4)50.2013/205** de fecha 16 de abril del 2013, emitido por el Dr. Roberto Huerta San miguel, en su carácter de Delegado del Centro INAH Colima; se emitió la Liberación de 26-00-00.00 has., de las que forma parte el polígono de aplicación.

La anterior liberación, fue ratificada en fecha reciente, mediante el oficio No. **401.F(4)50.2018/018** de fecha 15 de enero del 2018, emitido por el Antropólogo Héctor Álvarez Santiago, actual Delegado del Centro INAH, Colima.

Infraestructura vial

El polígono de aplicación tiene acceso directo en su lindero sur, a través del Sistema Vial Primario, integrado por la Vialidad Principal (VP-7) denominada ***Av. J. Merced Cabrera***, que corre de oriente a poniente, determinada con una sección total de 40.00mts., urbanizada en el cuerpo central, con concreto asfáltico, por lo que, a través del presente Programa Parcial de Urbanización se consolidará el cuerpo lateral norte; la Vialidad Primaria (VP-13), con trayectoria Norte-Sur, una sección total de 30.00mts., misma que será urbanizada en su sección total, en el tramo que tenga injerencia dentro del polígono de aplicación; la Arteria Colectora (AC-36), denominada Av. La Comarca, con trayectoria oriente-poniente, con una sección total de 25.00mts., urbanizada en su totalidad hasta el límite del polígono de aplicación, previo al acceso, por lo que, mediante el presente Programa Parcial de Urbanización, se consolidará la sección total en el tramo que forme parte del polígono de aplicación; y finalmente la Arteria Colectora (AC-34) que colinda con el límite norte del polígono de aplicación, con trayectoria oriente-poniente y una sección total de 25.00mts., de los cuales, a través del presente Programa Parcial de Urbanización, será urbanizado el cuerpo sur de la vialidad, que es el 50% de la sección total del vial, en el tramo que tenga injerencia dentro del polígono de aplicación.

6. ESTRATEGIA DE APROVECHAMIENTO URBANO

De acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y al Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, se presentan las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellas que derivan de la zonificación y definen para éste caso, la compatibilidad de los usos habitacionales; así como los criterios de ingeniería urbana, con los cuales se llevará a cabo el aprovechamiento urbano del polígono de aplicación.

a. Zonificación

El presente programa parcial de urbanización está conformado por las zonas Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), Corredor Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3), Servicios a la Industria y el Comercio (S) y Espacios Verdes Abiertos (EV).

Por lo que, los grupos de usos y destinos permitidos en estas zonas deberán apegarse a los artículos 51, 65 y 116 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

Asimismo, tal como lo establecen los artículo 26, 27 y 28 del Reglamento citado, para lograr los objetivos y propósitos de la zonificación, los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, se clasifican y agrupan, de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que generan sobre el medio ambiente.

Por lo tanto, los grupos de usos y destinos que no se clasifiquen con alguna de las tres categorías descritas en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

b. Normas y criterios técnicos para el control de la densidad e intensidad de las zonas

Los presentes lineamientos tienen por objeto establecer las densidades indicativas, quedando supeditadas al cumplimiento de los demás lineamientos establecidos en este reglamento, especialmente los relativos a superficies mínimas de lotes, áreas de cesión para destinos y lineamientos de ingeniería vial; las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona que implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores; el número de viviendas que pueden ser construidas dentro de un lote individual, para lo cual, se dividirá la superficie del lote entre el índice de edificación señalado para la zona específica; lo relativo a la superficie máxima construida que se permitirá, debiendo aplicar el coeficiente de utilización del suelo, pudiendo realizar una adición en el último nivel para servicios complementarios, que ocupe como máximo una superficie no mayor al 40 por ciento del área de azotea o ultimo nivel; y las colindancias posteriores, a las que deberá apegarse la edificación, las cuales se sujetará a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima.

Por lo anterior, las Normas y criterios técnicos para el control de la densidad e intensidad de las zonas señaladas, deberán dar cumplimiento del artículo 122 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

7. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL FRACCIONAMIENTO

a. Lotificación

La lotificación propuesta se puede resumir en un total de **622** lotes con superficie total de **171,219.09 m²**, de los cuales **614** son vendibles con una superficie total de **153,053.68 m²** desglosados de la manera siguiente: **566** lotes con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U) con superficie de **70,596.56 m²**; **2** lotes con uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta (H4-H) con superficie de **25,975.30 m²**; **8** lotes con uso de Corredor Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3) con superficie de **1,530.78 m²**; **37** lotes con uso de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3) con superficie de **17,868.54 m²**; **1** lote con uso de Comercios y Servicios a la Industria (S) con superficie de **37,082.50 m²**; y **8** lotes de área de Cesión para destinos con superficie total de **18,165.41 m²**, desglosada en **6** lotes para Espacios Verdes Abiertos (EV), con superficie total de **14,407.06 m²**; **1** lote para Equipamiento Institucional (EI), con superficie total de **3,357.79 m²**; y **1** lote para Infraestructura, con superficie de **400.56 m²**; lo que se muestra en la tabla siguiente:

USO/DESTINO	SUP. EN M²	NO. DE LOTES
H4-U	70,596.56	566
H4-H	25,975.30	2
MB-3	1,530.78	8
MD-3	17,868.54	37
S	37,082.50	1
TOTAL VENDIBLE	**153,053.68**	**614**
EV	14,407.06	6
EI	3357.79	1
IN	400.56	1
TOTAL CESIÓN	**18,165.41**	**8**
TOTAL	**171,219.09**	**622**

b. Cálculo del área de cesión para destinos

Tal como lo establece el artículo 131 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, todos los aprovechamientos urbanos del suelo que tengan como finalidad la transformación de suelo rural a urbano, como es el presente caso, está sujeto a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos, por lo que de conformidad a los usos consignados en la presente propuesta, aplica el artículo 139 fracciones V, VI y VIII del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, relativas a los usos Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), Corredor Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3) y Servicios a la Industria y al Comercio (S).

Asimismo, la cesión otorgada al ayuntamiento, para el uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U) comprenderá **17.00m² por unidad de vivienda;** para los usos de Corredor Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3) y Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3), del veinte por ciento **20%** de la superficie vendible; y para Servicios a la Industria y el Comercio (S), del ocho por ciento **8%** (según modificación al Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", el 21 de septiembre del 2002); de la sumatoria de dichos porcentajes, el

cinco por ciento mínimo, se destinará necesariamente para áreas verdes o espacios abiertos, el cuatro por ciento para equipamiento escolar y el tres por ciento para otros equipamientos.

Por lo tanto, la determinación de la superficie de las áreas de cesión para destinos de equipamiento, se desglosa de acuerdo a las siguientes proporciones: el número de lotes con uso **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U)** es **de 566**, lo que genera **9,622.00 m²** de área de cesión para destinos de equipamiento; para el uso **Habitacional** Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta (H4-H), de acuerdo al artículo 60 fracción II del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, la superficie mínima de lote corresponde a 120.00 m²; debido a que la superficie de éste uso es de 25,975.30m², el número máximo de lotes corresponde a **216** , lo que genera **3,672.00 m²** de área de cesión para destinos de equipamiento; los usos de Corredor Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3) y Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3), suman una superficie de **19,399.32 m²**, generan una superficie de cesión de **3,879.86 m²**; finalmente el uso de **Servicios a la Industria y el Comercio (S),** tiene una superficie de **37,082.50 m²**, por lo que genera un área de cesión **de 2,966.60 m²; para sumar un gran total de 20,140.46 m² de superficie de área de cesión para destinos de** equipamiento. Lo anterior, se muestra en la tabla siguiente:

USO/ DESTINO	SUPERFICIE VENDIBLE EN M²	% REGLAMENTO	ÁREA DE CESIÓN SEGÚN CUANTIFICACIÓN
H4-U	70,596.56	566	9,622.00
H4-H	25,975.30	216	3,672.00
MB-3	1,530.78	20%	306.16
MD-3	17,868.54		3573.71
S	37,082.50	8%	2,966.60
TOTAL	**153,053.68**	**NA**	**20,140.46**

c. Condiciones especiales para la determinación del área de cesión para destinos

El 25 de enero del 2011, mediante un **Convenio de Cesión para permitir la realización de la obra denominada "Libramiento Arco Poniente", denominada como "La Obra", por una parte "El Ejecutivo del Estado de Colima, representado en ése acto por los C.C. J. Jesús Orozco Alfaro e Ing. Francisco Javier Aguilar Zaragoza, en su carácter de Secretario General de Gobierno y de Desarrollo Urbano, respectivamente, representando a "El** Estado", y por la otra el C. Lic. Francisco Javier Anzar Ruiz, en su carácter de "El Propietario"; establecieron en la CLAUSULA QUINTA, SEGUNDO PÁRRAFO, que "Las Partes" convinieron en que, de la superficie que "El propietario" entregó en ese acto (13, 356.833 m²) a "El Estado", **4,863.421 m²**, se consideraran como área de cesión para destinos y el resto, como área de cesión para la infraestructura vial, en el momento en el que, "El Propietario" ejecutara la urbanización del resto de las superficies de su propiedad, respetando la normatividad que resulte aplicable.

Dicho **Convenio de Cesión,** quedó debidamente Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, el 14 de junio del 2011, bajo el Folio Real 264924-1. Mediante le oficio 2222/2011.

En el Presente Programa Parcial de Urbanización, se tiene una obligación reglamentaria de garantizar **20,140.46 m²** de área de cesión para destinos de equipamiento; se pretende hacer efectivo el compromiso jurídico adquirido por "El Estado", en virtud de cuantificar los **4,863.421 m²** como parte del cálculo del área de cesión para destinos del presente Programa Parcial de Urbanización, por lo que el área de cesión para destinos obligada será de **15,277.04 m²;** debido a que la superficie de cesión para destinos otorgada en el proyecto asciende a **17,764.09 m²**, se cuenta con un superávit **de 2,487.05 m².**

Lo anterior, se desglosa en la tabla siguiente:

CÁLCULO DE ÁREA DE CESIÓN PARA EV/EI	
SUP. REGLAMENTARIA	20,140.46
SUP. A FAVOR POR CONVENIO	4,863.421
SUP. QUE DEBE OTORGARSE EN PROYECTO	15,277.04
SUP. DE CESIÓN OTORGADA EN PROYECTO	17,764.09
SUPERAVIT	**2,487.05**

d. Análisis de equipamiento urbano

De acuerdo a las normas de SEDESOL relativas a la dosificación del equipamiento urbano en el rubro institucional, mediante las cuales se establecen los radios de influencia o radios servidos de los equipamientos institucionales, cabe mencionar que en la zona de ubicación del presente fraccionamiento se cuenta con el equipamiento propuesto y existente siguiente:

Equipamiento Institucional en el rubro educativo

Jardín de Niños preescolares a 668 mts, 950 mts., 1,640 mts., 1,901 mts., y 2,052 mts.

Primarias a 668 mts, 1,247 mts., 2,074 mts., 2,084 mts.

Secundarias 3,075 mts.

Equipamiento Institucional en el rubro deportivo

Canchas Deportivas 248 mts., 1,118 mts., 1,808 mts, 2,262 mts, 2,529 mts,

Unidad Deportiva a 2,262 mts.

Equipamiento Institucional en el rubro de Cultura

Casa de la Cultura a 2,486 mts.

Equipamiento Institucional en el rubro de Administración

Presidencia municipal a 2,906 mts.

Equipamiento Institucional en el rubro de Salud

Hospital Materno Infantil (SSA) a 884 mts.

Hospital General de Zona (IMSS) a 1,189 mts.

Equipamiento en el rubro de seguridad

Complejo de Seguridad Pública a 2,414 mts.

Considerando que el sistema normativo de equipamiento urbano establecido desde la federación, a través de las normativas de Equipamiento Urbano de Sedesol determinan que los radios de servicio recomendables para preescolar es de máximo 1.5 kilómetros o 30 minutos; para primaria de máximo 5 kilómetros o 30 minutos; para secundaria máximo 10 kilómetros o 30 minutos; preparatoria y educación profesional de 25 a 30 kilómetros ó 45 minutos; en el rubro de salud se establece un radio de servicios recomendado de un Hospital por Centro de Población; atención médica de primer contacto a máximo 5 kilómetros o 10 minutos; atención de urgencias a máximo 30 minutos; y el resto de los equipamientos se prevé un edificio o módulo por centro de población; que el predio objeto del presente programa parcial de urbanización se encuentra dentro de los radios servidos relativos al equipamiento urbano institucional; aunado a lo anterior, la mayoría de áreas de cesión para destinos otorgadas en el fraccionamiento, se ubican en la colindancia con el Arroyo de Los Limones, en la inteligencia de consolidar un Parque Lineal que proteja las fauna y flora del referido cauce de agua y sus correspondientes zonas federales de protección, por lo tanto, dichos predios fueron consignados con el destino de Espacios Verdes Abiertos (EV) con destino de Parque Lineal y Jardín vecinal.

De la misma manera, se consigna un predio con destino de Equipamiento Institucional (EI) debido a la densificación habitacional de la que será objeto el polígono de aplicación, con la finalidad de coadyuvar a la consolidación del centro de barrio establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez.

Considerando el anterior análisis de Equipamiento urbano, la superficie de **17,764.09 m²** otorgada en el proyecto, se distribuye en 7 predios, en las manzanas y con las superficies siguientes:

DISTRIBUCIÓN DE LOTES (EV / EI)			
DESTINO	**MANZANA**	**LOTE**	**SUPERFICIE EV CUANTIFICABLE COMO ÁREA DE CESIÓN PARA DESTINOS**
EV	21	2	959.25
	80	1	5,879.71
	94	1	4,074.91
	101	1	2,598.14
	103	2	268.53
	104	1	625.76
EI	98	1	3,357.79
TOTAL			**17,764.09**

Cabe señalar, que tal como lo establece el artículo **267** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, la integración de las áreas de cesión para destinos al Patrimonio Municipal se realizará a título gratuito, mediante escritura pública otorgada por los propietarios y el promotor del fraccionamiento, la cual quedará inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Asimismo, en apego al artículo 132 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, se determina que "las áreas de cesión para destinos o cesiones, así como las vías públicas e instalaciones para servicios públicos en todos los centro

de población serán de dominio público, por lo que al término de todo aprovechamiento urbano que generó cualquier obra de urbanización para la expansión o la renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo".

Derivado de los cálculos anteriores, el Resumen General de Áreas es el siguiente:

RESÚMEN GENERAL DE ÁREAS		
CONCEPTO	**SUP. EN M²**	**%**
ÁREA VENDIBLE	153,053.68	62.44
ÁREA DE CESIÓN	17,764.09	7.25
ÁREA DE ZONA FEDERAL	7,455.88	3.04
ÁREA DE VIALIDAD	66,450.20	27.11
IN	400.56	0.16
TOTAL	**245,124.41**	**100.00**

8. NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS DE INGENIERÍA URBANA

De conformidad al artículo 166 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, mediante el presente Programa Parcial de Urbanización, se establecen las obras mínimas de urbanización que deberán ser ejecutadas para cada una de las zonas que integran el fraccionamiento.

De acuerdo a las zonas previstas en el presente programa, se deberá dar cumplimiento a los artículos 174, 178, 179 y 182 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, en los términos siguientes.

a. Pavimentos

Las calles locales y de distribución serán como mínimo exigible en terminado de empedrado.

Las guarniciones serán a base de piezas de concreto precolado con resistencia de f'c=150 kg/cm², con una sección mínima en su corona superior de 10 cm., y espesor de 10 x 32 x 100 cms).

b. Aceras

Las aceras serán de 1.80 metros para las calles locales, con banquetas de mínimo 1.20 metros. La totalidad de aceras contempla un área jardinada que alojará la vegetación propuesta.

En la zonas habitacionales unifamiliares densidad alta (H4-U), las banquetas podrán ser de concreto, adoquín, piedra laja, mosaico, tabique de barro prensado, o similar. Para el caso de las banquetas de concreto, éste deberá ser concreto simple con resistencia de f'c=150 kg/cm², en losas rectangulares con terminado escobillado.

Todas las aceras, consideran la existencia de rampas y pasos peatonales en las esquinas, para efectos de garantizar la accesibilidad peatonal.

c. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria.

La red hidráulica del fraccionamiento se abastecerá de la red municipal de agua potable, para lo cual se utilizará tubería de PVC con los diámetros, especificaciones y lineamientos señalados en el proyecto ejecutivo de urbanización y que serán el resultado de la memoria de cálculo de la Red de Agua Potable del fraccionamiento.

Toda la tubería de agua potable será subterránea. La distancia mínima de separación entre la tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica, será de 2.50 metros. Toda la tubería hidráulica se tenderá por encima de la sanitaria, a una distancia mínima de 0.50 metros y los rellenos posteriores al tendido de las redes deberán tener una compactación equivalente a la del terreno en que se instalan, o en su caso la de la vialidad sobre la que se ejecutan.

d. Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias y drenaje pluvial.

La red de alcantarillado sanitario y descargas domiciliarias del fraccionamiento se ejecutará por el promotor y descargará al drenaje municipal, de acuerdo al trazo, diámetros de tubería, especificaciones y lineamientos establecidos en el proyecto ejecutivo de urbanización y que serán el resultado de la memoria de cálculo de la Red de Drenaje del fraccionamiento.

Se deberán colocar una descarga domiciliaria por cada predio hacia la red de atarjeas de la calle, previniendo pendientes mínimas del 2%, además de un registro en el interior del predio, en su lindero frontal, con medidas mínimas de 0.40 x 0.60 metros. Para evitar rupturas ocasionadas por cargas vivas y muertas, las tuberías con diámetro hasta 0.45 metros deberán tender un colchón mínimo de 0.90 metros, entre el nivel de rasante y el lomo superior de la tubería.

Para diámetros entre 0.61 y 1.22 metros, el colchón mínimo será de 1.00 metro, y para diámetros mayores será de 1.50 metros. Este colchón se aumentará lo necesario, para permitir las descargas domiciliarias en los casos que los predios del frente de las manzanas que se encuentren en contrapendiente topográfica respecto al nivel de la calle.

Para el cálculo de diámetros de las atarjeas, colectores o emisores deberá que serán necesarios en el presente proyecto, deberá tomarse en cuenta que para el gasto mínimo se alcance un tirante de 1 centímetro en caso de pendientes fuertes y de 1.5 centímetros en caso de pendientes normales, respecto al gasto máximo extraordinario su consideración se basará a que el agua escurra siempre por gravedad, sin presión ni a tubo lleno. Además, la velocidad mínima efectiva será de 0.30 m/s y la máxima dependerá del tipo de tubería a utilizar.

Asimismo, toda tubería para alcantarillado sanitario deberá tener juntas herméticas en su unión, para evitar cualquier fuga. La tubería deberá ser probada en fabrica para resistir una presión interna mínima de 0.75 Kg/cm^2 para el caso de atarjeas y de 1.5 Kg/cm^2 para el caso del colector y emisor.

El colector será de PVC sanitario RD 25, las características más específicas serán determinadas en el proyecto ejecutivo de urbanización.

De la misma manera, las especificaciones técnicas de la red de drenaje pluvial, así como la ubicación y características del colector quedarán establecidas en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización, considerando la topografía del terreno y las particularidades del entorno.

e. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación híbrida, con acometida domiciliaria.

La instalación de suministro eléctrico deberá ajustarse a la Norma Oficial Mexicana para instalaciones eléctricas NOM-001-SEMP-1994 y las normas de construcción y especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad.

Para el proyecto y la construcción del sistema de construcción y distribución de energía eléctrica en media y baja tensión será del tipo Red de electrificación con instalación oculta o subterránea y aérea para la alta tensión existente, debiendo considerar que la separación máxima entre postes y la altura mínima y longitud máxima de acometida eléctrica a predio se ajustará en todos los casos a las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad.

Tanto los registros como los postes de las redes de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión, como los postes de alumbrado público serán metálicos y se ubicarán sobre las aceras.

Las redes telefónicas, de televisión por cable o cualquier otra, deberán cumplir con las normas y especificaciones correspondientes de manera que no se produzcan interferencias entre las diferentes redes alojadas en el subsuelo.

Para el tendido, distribución y diseño de luminarias de alumbrado público, se deberá considerar una altura mínima permisible de luminarias de 4.50 metros y la máxima se establecerá según los cálculos correspondientes para cada caso; deberán instalarse solo lámparas de descarga de alta intensidad, según criterios, linemaientos, especificaciones y consideraciones de los organismos operadores, con criterios de Lámparas de vapor de sodio de alta presión en las vialidades en estricto a pego a lo resultante de las aprobaciones correspondientes al Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

Cabe señalar que cuando la compañía que presta el servicio telefónico decida introducir su red simultáneamente a la urbanización, la licencia de urbanización cubrirá la totalidad de los trabajos, cuando ésta decida iniciarlos una vez recibida por el municipio, deberá tramitar ante el ayuntamiento la licencia respectiva y cubrir los derechos por la misma, el sistema de canalización será oculto, con acometidas domiciliarias.

f. Señalamiento.

Se utilizarán placas para nomenclatura metálicas en las vialidades que integran el fraccionamiento.

g. Arbolado y vegetación

Se definirán de acuerdo a las condiciones climatológicas y ambientales de la zona, apegándose a las especies arbóreas acordadas con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y la Dirección de Servicios Públicos municipales, a través de su Dirección de Parques y Jardines, las cuales quedarán establecidas con detalle en el Proyecto Ejecutivo de urbanización.

h. Tecnologías sustentables

Para el uso del agua pluvial se propone la implementación de dispositivos de captación y aprovechamiento, mismos que serán descritos con mayor detalle en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

9. NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS DE INGENIERÍA VIAL

La presente propuesta vial se realizó en estricto apego al sistema vial primario y secundario que incide sobre la estructura vial de la zona, en específico, por lo que se continuarán las vialidades locales que inciden en el predio y se restituirá el tramo de la Vialidad Principal (VP-7) denominada Prolongación Av. J. Merced Cabrera, localizada en el lindero sur del polígono de aplicación.

Asimismo, se determina una red vial secundaria y local, que garantiza la conectividad del fraccionamiento, con el sistema vial primario, apegada en sus características y operación a lo establecido en los Capítulos XXI y XXII del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, relativos a la jerarquía y características geométricas de las vialidades.

De conformidad al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, dentro del polígono de aplicación inciden distintas vialidades que permiten la conectividad del predio con su entorno inmediato. En este sentido, el presente Programa Parcial considera la continuidad de la mayoría de las vialidades, para guardar congruencia con el instrumento anteriormente referido. No obstante, en el caso de la CD-12 se encuentra una particularidad, ubicada la misma en el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento "La Comarca", publicado el día 16 de mayo del 2009 en el ejemplar No. 20, adoptando el nombre de Calle La Viga, la CD-12 conecta únicamente desde la Av. La Villita a la Av. De la Comarca, imposibilitando su proyección hacia el oriente de dicho fraccionamiento, lo anterior por la existencia de 3 predios con usos de Servicios a la Industria y al Comercio, posterior a ellos, divididos por la Calle Los Limones, bordeando el arroyo Los Limones se encuentra un predio lineal uso Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3) que también interrumpe la continuidad de la multicitada vialidad.

Por lo anterior, puesto que la CD-12 no tiene continuidad, ni conexión física debido a la estructura urbana previamente descrita, a la existencia de un cuerpo de agua que divide al Fraccionamiento "La Comarca" de nuestro polígono de aplicación, la vialidad quedará interrumpida, no obstante, las vialidades proyectadas en el presente Programa Parcial garantizan el adecuado flujo vial y la conectividad dentro del mismo desarrollo, y además se logra la existencia de un macrolote que consolida una zona de Servicios a la Industria y al Comercio.

a) Vialidad Principal (VP-7).- Se ubica sobre la Av. Manuel Álvarez, Av. J, Merced Cabrera y Carretera Villa de Álvarez - Minatitlán, el derecho de vía debe ser de 40.00m, en la parte de reserva urbana su diseño deberá de contemplar un cuerpo central con 4 carriles aprovechando la carretera existente, dos para cada sentido, camellones laterales de 1.00m, calles laterales de 7.00m y aceras de 3.00m, su eje será el que actualmente tiene. El pavimento deberá ser de concreto asfáltico.

b) Vialidad Principal (VP-13).- Se encuentra parcialmente construida en el tramo correspondiente al fraccionamiento Tabachines, convirtiéndose en vialidad de proyecto desde este punto siguiendo hacia el poniente hasta la línea de alta tensión, tomando dirección hacia el norte hasta le arroyo los Limones donde cambia de dirección hacia el oriente, cruzando la VAC-3, continuando su recorrido hasta entroncarse con la VP-6, el derecho de vía deberá de ser de 30.00m y apegándose al artículo 213 del Reglamento de Zonificación deberá de contemplar en su diseño un camellón central de 5.00m dos cuerpos de arroyos de circulación de 9.50m y aceras a ambos lados de 3.00m. El pavimento podrá ser de concreto asfáltico, concreto hidráulico, adoquín o similar, de conformidad al Art. 167, fracción I, inciso B del RZEC.

c) Arteria Colectora (AC-34).- Arteria Colectora de proyecto, (parcialmente construida en el tramo correspondiente al micro parque industrial), esta vialidad inicia en la vía de acceso controlado (VAC-1) aproximadamente a unos 150.00m de la glorieta de los perritos bailarines, tomando rumbo poniente para formar un arco y enfilar hacia el sur terminando en la arteria colectora (AC-28); el derecho de vía en el área de reserva debe ser de 25.00, que de conformidad a lo establecido en el artículo 214 del reglamento de zonificación, deberá de contemplar en su diseño dos cuerpos de circulación de 9.50m cada uno, y aceras de 3.00m cada uno. El pavimento podrá ser de concreto asfáltico, concreto hidráulico, adoquín o similar, de conformidad al Art. 167, fracción I, inciso B del RZEC.

d) Arteria Colectora (AC-36).- Arteria Colectora existente al noroeste solo en el tramo comprendido entre la VP-1 y el arroyo Los Limones, el resto es de proyecto; se inicia en la VAC-1 hasta el límite de reserva poniente, su derecho de vía en el área de reserva debe ser de 25.00 m, que de conformidad a lo establecido en el artículo 214 del Reglamento de Zonificación, deberá de contemplar en su diseño dos cuerpos de circulación de 9.50m cada uno, y aceras de 3.00m cada uno. El pavimento podrá ser de concreto asfáltico, concreto hidráulico, adoquín o similar, de conformidad al Art. 167, fracción I, inciso B del RZEC.

La conectividad de la vialidad hacia la zona poniente será a través del puente ubicado sobre Av. Parotas, cuya construcción total estará a cargo del promotor del Fraccionamiento "La Comarca", de conformidad a lo publicado el día 16 de mayo de 2009, en el Tomo 94 Núm. 20, pág. 804 del Periódico Oficial "El Estado de Colima".

e) Calle de Distribución (CD-10).- Calle de Distribución propuesta con trayectoria Norte-Sur en el tramo comprendido entre la AC-34 y el límite de propiedad al sur, estructura la Arteria Colectora AC-36 y la Calle de Distribución CD-26, su derecho de vía deberá ser de 15.00m, con una distribución geométrica de 2 carriles de circulación de 3.05 en doble sentido, 2 carriles de estacionamiento de 2.50 m a los costados, 2 aceras en ambos costados de 1.95 cada una, mismas que se distribuyen en banqueta de 1.20 m, y área jardinada de 0.75 m.

f) Calle de Distribución (CD-26).- Calle de Distribución propuesta, con trayectoria Oriente-Poniente, se apega al artículo 215 fracción III, inciso C del RZEC, por lo que tienen una sección total de 15.00 mts., con una distribución geométrica igual a la de la CD-10, anteriormente descrita, la trayectoria de ésta va desde la Calle Local Prato conectando hasta la VP-13 nombrada como Av. Natura.

Del Sistema Vial Secundario

a. Calle local (CL-B)

Las calles locales "B" presentan dos tipologías: la primera tiene una sección total de 12.40mts, con una distribución geométrica de 2 carriles de circulación de 3.00 mts cada uno; 1 carril de estacionamiento de 2.40 mts; y 2 aceras de 2.00 con banquetas de 1.30 mts a cada lado.

La segunda tipología tiene una sección total de 12.00 mts., con una distribución geométrica de 2 carriles de circulación de 3.00 mts; 1 carril de estacionamiento de 2.40 mts, cada uno.; y 2 aceras de 1.80 mts., cada una, ubicadas una a cada lado.

El pavimento será empedrado y corresponde al promotor del presente fraccionamiento, ejecutarlas en su totalidad de longitud y sección.

b. Calle local (CL-C)

Las calles locales "C", se apegan al artículo 216 fracción III, inciso C, y dentro del proyecto se plantean 2 tipologías: La primera tipología tiene una sección total de 11.40 mts., con una distribución geométrica de 2 carriles de estacionamiento de 2.40 mts., cada uno; 1 carril de circulación central de 3.00 mts., y 2 aceras de 1.80 mts y banquetas de 1.20mts., cada una, ubicadas una a cada lado.

La segunda tipología tiene una sección total de 11.60 mts., con una distribución geométrica de 2 carriles de estacionamiento de 2.40 mts., cada uno; 1 carril de circulación central de 3.00 mts., y 2 aceras de 1.90 mts., y banquetas de 1.30mts cada una, ubicadas una a cada lado.

En ambas tipologías, el pavimento será empedrado y corresponde al promotor del presente fraccionamiento, ejecutarlas en la totalidad de la longitud y sección que se encuentra dentro del polígono de aplicación.

c. Calle local (CL-D) Vialidad de acceso restringido

La vialidad de acceso restringido se apega al artículo 216 fracción III, inciso D, por lo que tienen una sección total de 7.00 mts., con una distribución geométrica de 1 carril de circulación de 3.00 mts., cada uno y 2 aceras de 2.00 mts., cada una.

El pavimento será empedrado y corresponde al promotor del presente fraccionamiento, ejecutarlas en la totalidad de la longitud y sección que se encuentra dentro del polígono de aplicación.

d. Calle peatonal (Andador Peonia)

La calle peatonal se apega al artículo 217 fracción I, inciso B, por lo que tiene una sección total de 7.00 mts., con una distribución geométrica de 5.00mts de banqueta distribuida en 2 franjas de 2.50mts a los extremos y una zona jardinada de 2.00mts al centro de la calle.

El pavimento será de concreto y corresponde al promotor del presente fraccionamiento, ejecutarla en la totalidad de la longitud y sección que se encuentra dentro del polígono de aplicación.

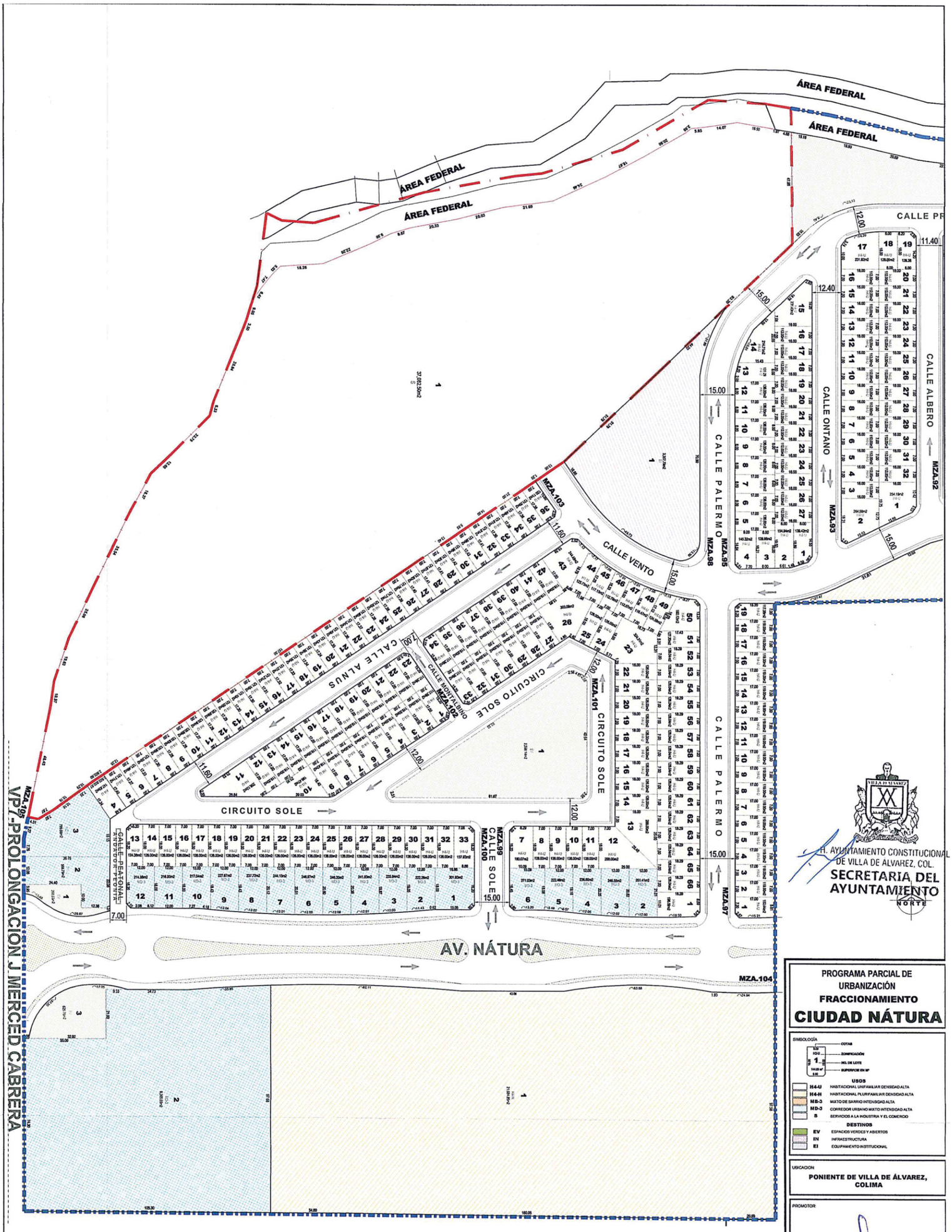
10. ACCIONES URBANAS

Con la finalidad de asegurar la efectividad de las acciones urbanísticas de crecimiento y guardar congruencia con el artículo **94 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, que permite** cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal en materia de crecimiento, las acciones urbanas a realizar en el presente polígono de aplicación, se sujetarán a las normas contenidas en éste Programa Parcial de Urbanización y en las determinaciones de provisiones, usos, destinos y reservas, derivadas del mismo.

El promotor acepta y se compromete a dar estricto cumplimiento a las obligaciones que le imponen los Capítulos V y VII del Título Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, relativos a la acciones de urbanización y municipalización.

Tal como lo establece el artículo **146 fracción I del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima,** las áreas de cesión para destinos de Espacios Verdes Abiertos (EV) deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que el promotor deberá entregarlas debidamente urbanizadas a través de obras de arbolado, jardinería, pisos, edificación y mobiliario urbano.

Dichas obras serán con cargo a quien realice el aprovechamiento urbano, a satisfacción de las autoridades municipales.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE VILLA DE ÁLVAREZ, COL.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

USO/DESTINO	SUP. EN M²	NO. DE LOTES
H4-U	70,596.56	566
H4-H	25,975.30	2
MB-3	1,530.78	8
MD-3	17,868.54	37
S	37,082.50	1
TOTAL VENDIBLE	153,053.68	614
EV	14,407.06	6
EI	3357.79	1
IN	400.56	1
TOTAL CESIÓN	18,165.41	8
TOTAL	171,219.09	622

RESÚMEN GENERAL DE ÁREAS		
CONCEPTO	SUP. EN M²	%
ÁREA VENDIBLE	153,053.68	62.44
ÁREA DE CESIÓN	17,764.09	7.25
ÁREA DE ZONA FEDERAL	7,455.88	3.04
ÁREA DE VIALIDAD	66,450.20	27.11
IN	400.56	0.16
TOTAL	245,124.41	100.00

CUADRO DE SUPERFICIES Y LOTES VENDIBLES		
USO	SUP. EN M²	%
H4-U	70,596.56	46.13
H4-H	25,975.30	16.97
MB-3	1,530.78	1.00
MD-3	17868.54	11.67
S	37082.50	24.23
TOTAL VENDIBLE	153,053.68	100.00

USO/DESTINO	SUPERFICIE VENDIBLE EN M²	% REGLAMENTO	ÁREA DE CESIÓN SEGÚN CUANTIFICACIÓN
H4-U	70,596.56	568	9,622.00
H4-H	25,975.30	216	3,672.00
MB-3	1,530.78	20%	306.16
MD-3	17,868.54		3573.71
S	37,082.50	8%	2,966.60
TOTAL	153,053.68	NA	20,140.46

CALCULO DE ÁREA DE CESIÓN PARA EV/EI	
SUP. REGLAMENTARIA	20,140.46
SUP. A FAVOR POR CONVENIO	4,863.421
SUP. QUE DEBE OTORGARSE EN	15,277.04
SUP. DE CESIÓN OTORGADA EN	17,764.09
SUPERAVIT	2,487.05

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
FRACCIONAMIENTO
CIUDAD NÁTURA

SIMBOLOGÍA
COTAS
ZONIFICACIÓN
NO. DE LOTE
SUPERFICIE EN M²

USOS
H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
H4-H HABITACIONAL PLURIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
MB-3 MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
MD-3 CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA
S SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y EL COMERCIO

DESTINOS
EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
IN INFRAESTRUCTURA
EI EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL

UBICACION
PONIENTE DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA

PROMOTOR
IMPULSORA Y DESARROLLADORA DE COLIMA S.A. DE C.V.
C.P. JULIO CÉSAR CEBALLOS CATANEO
REPRESENTANTE LEGAL

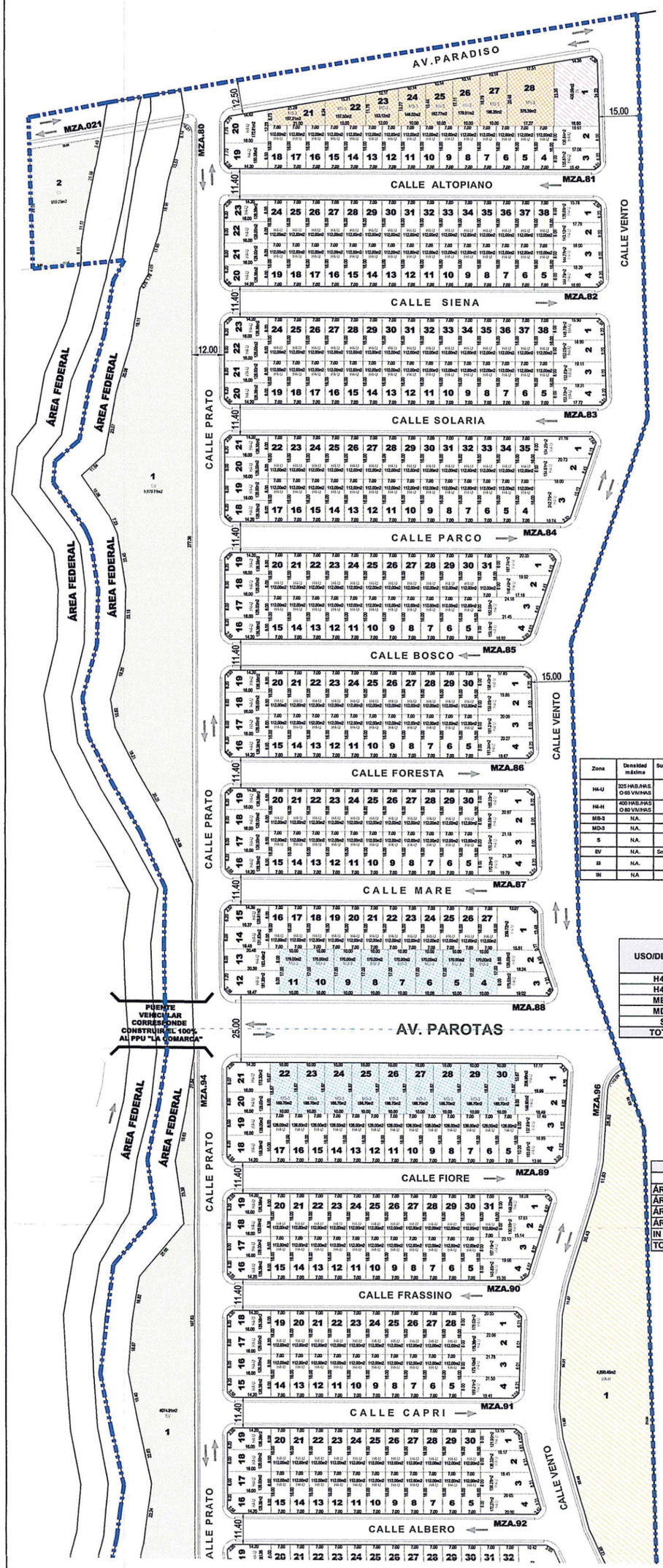
PERITO URBANO
M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD
REGISTRO
VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA, COL.

CONTENIDO
LOTIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN
LAS COTAS RIGEN AL DIBUJO

ESCALA GRAFICA
0 100 250 500 750 1000

LUGAR Y FECHA
VILLA DE ÁLVAREZ, COL., ENERO 2019

NÚMERO DE LÁMINA
3B



Zona		Categoría	Grupos Permitidos
H4-U	Habitacional unifamiliar densidad alta	Predominante	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Comercial y servicios básicos
		Condicionado	Oficinas de pequeña escala
		Condicionado	Manufacturas domiciliarias
H4-H	Habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta	Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Compatible	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Comercial y servicios básicos
		Condicionado	Oficinas de pequeña escala
		Condicionado	Manufacturas domiciliarias
MB-3	Corredor Mixto de Barrio Intensidad Alta	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
		Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Predominante	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Comercio y servicios básicos
		Compatible	Oficinas de pequeña escala
		Compatible	Manufacturas domiciliarias
		Compatible	Equipamiento urbano barrial
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Comercio temporal
MD-3	Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
		Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Predominante	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Alojamiento temporal mixto
		Compatible	Comercio y servicios básicos
		Compatible	Comercios y servicios especializados
		Compatible	Centros de diversión
		Compatible	Centros comerciales
		Compatible	Comercios y servicios de Impacto Mayor
		Compatible	Oficinas de pequeña escala
		Compatible	Oficinas en general
		Compatible	Manufacturas domiciliarias
		Compatible	Manufacturas menores
		Compatible	Equipamiento urbano barrial
		Compatible	Equipamiento urbano General
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Comercio temporal
S	Servicios a la Industria y al Comercio	Predominante	Almacenes Bodegas y Mayoreos
		Predominante	Talleres de servicios y ventas especializadas
		Compatible	Comercio y servicios especializados
		Compatible	Centros de diversión
		Compatible	Centros comerciales
		Compatible	Comercio y servicios de impacto mayor
		Compatible	Venta de vehículos y maquinaria
		Compatible	Alojamiento temporal mixto
		Compatible	Oficinas de pequeña escala
		Compatible	Oficinas en general
		Compatible	Manufacturas menores
		Compatible	Industria de bajo impacto cumpliendo lineamientos de riesgo bajo
		Compatible	Recreación en espacios abiertos
		Compatible	Instalaciones de Infraestructura
		Compatible	Almacenes Bodegas y Mayoreos
		Compatible	Instalaciones de infraestructura
EV	Espacios verdes abiertos	Predominante	Recreación en espacios abiertos
		Compatible	Ninguno
EI	Equipamiento Institucional	Predominante	Equipamiento urbano de barrio
		Predominante	Equipamiento urbano general
		Compatible	Recreación en espacios abiertos
IN	Infraestructura	Predominante	Instalaciones de Infraestructura
		Compatible	Ninguno

Zona	Densidad máxima	Sup. Mínima en M²	Frente mínimo en Mts.	Índice de edificación	C.O.S.	C.U.S.	Altura máxima	Cajones de estacionamiento	RF	% área jardinada	RL	RP	Modo de edificación
H4-U	325 HAB./HAS. O 65 VIV/HAS	90	6	90m²/viv	0.8	1.6	R	1 autom/vi x Viv.	1	30	SRZ	3	Semi-cerrado ó Cerrado
H4-H	400 HAB./HAS O 80 VIV/HAS	150	10	75 m²/viv	0.8	1.6	R	1 autom/vi x Viv.	2	20	N/A	3	Cerrado
MB-3	N.A.	120	10	N.A.	0.8	2.4	R	Según tabla	5	20	SRZ	3	Variable
MD-3	N.A.	120	10	N.A.	0.8	2.4	R	Según tabla	5	20	SRZ	3	Variable
S	N.A.	400	15	N.A.	0.8	5 metros cúbicos	R	Según tabla	5	20	N.A.	3	Variable
EV	N.A.	Según norma	Varia	Según norma	0.05	0.05	R	Según tabla	5	N.A	5	5	Abierto
EI	N.A.	15,000	Mínimo 1200 mts	Varia	Según norma	0.05*	0.05**	Un paso completo	Según tabla	5	30	3	Abierto
IN	N/A	N.A.	N.A.	N.A.	0.7	2.1	R	Según tabla	5	20	5	5	Abierto

USO/DESTINO	SUPERFICIE VENDIBLE EN M²	% REGLAMENTO	ÁREA DE CESIÓN SEGÚN CUANTIFICACIÓN
H4-U	70,596.56	566	9,622.00
H4-H	25,975.30	216	3,672.00
MB-3	1,530.78	20%	306.16
MD-3	17,868.54		3573.71
S	37,082.50	8%	2,966.60
TOTAL	153,053.68	NA	20,140.46

CALCULO DE ÁREA DE CESIÓN PARA EV/EI	
SUP. REGLAMENTARIA	20,140.46
SUP. A FAVOR POR CONVENIO	4,863.421
SUP. QUE DEBE OTORGARSE EN	15,277.04
SUP. DE CESIÓN OTORGADA EN	17,764.09
SUPERAVIT	2,487.05

RESÚMEN GENERAL DE ÁREAS		
CONCEPTO	SUP. EN M²	%
ÁREA VENDIBLE	153,053.68	62.44
ÁREA DE CESIÓN	17,764.09	7.25
ÁREA DE ZONA FEDERAL	7,455.88	3.04
ÁREA DE VIALIDAD	66,450.20	27.11
IN	400.56	0.16
TOTAL	245,124.41	100.00

USO/DESTINO	SUP. EN M²	NO. DE LOTES
H4-U	70,596.56	566
H4-H	25,975.30	2
MB-3	1,530.78	8
MD-3	17,868.54	37
S	37,082.50	1
TOTAL VENDIBLE	153,053.68	614
EV	14,407.06	6
EI	3357.79	1
IN	400.56	1
TOTAL CESIÓN	18,165.41	8
TOTAL	171,219.09	622

CUADRO DE SUPERFICIES Y LOTES VENDIBLES		
USO	SUP. EN M²	%
H4-U	70,596.56	46.12
H4-H	25,975.30	16.97
MB-3	1,530.78	1.00
MD-3	17868.54	11.67
S	37082.50	24.23
TOTAL VENDIBLE	153,053.68	100.00

NORTE

VISTA DE LA VIALIDAD

SIMBOLOGÍA

USOS

H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
H4-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
MB-3	MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA
MD-3	CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA
S	SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y EL COMERCIO

DESTINOS

EV	ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS
IN	INFRAESTRUCTURA
EI	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN

FRACCIONAMIENTO

CIUDAD NATURA

DE VILLA DE ÁLVAREZ, COL.

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

UBICACIÓN:

PONIENTE DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA

PROMOTOR:

IMPULSORA Y DESARROLLADORA DE COLIMA S.A. DE C.V.
C.P. JULIO CESAR CEBALLOS CATANEO
REPRESENTANTE LEGAL

PERITO URBANO:

M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD
P.U.I 111/2011
VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA, COL.

CONTENIDO:

LOTIFICACIÓN/ ZONIFICACIÓN

LAS COTAS RIGEN AL DIBUJO

ESCALA GRÁFICA: 0 100 250 500 750 1000

LUGAR Y FECHA: VILLA DE ÁLVAREZ, COL., ENERO 2019

NÚMERO DE LÁMINA: 3B